Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

34 292

Wijziging van de Wet op het financieel toezicht, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Wet handhaving consumentenbescherming en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek ter implementatie van richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (PbEU 2014, L 60/34)

Nr. 12

BRIEF VAN DE MINISTER VAN FINANCIËN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 april 2016

Tijdens het plenair debat op 2 maart jongstleden (Handelingen II 2015/16, nr. 59, item 3) over de wet ter implementatie van de hypothekenrichtlijn[1] is de motie Ronnes en Aukje de Vries[2] aangenomen over het toestaan van modelmatige onderbouwing van de woningwaarde bij minder risicovolle hypotheken in een algemene maatregel van bestuur. Ik heb toegezegd uw Kamer te informeren over de wijze waarop deze motie wordt uitgevoerd. Door middel van deze brief geef ik invulling aan die toezegging.

De hypothekenrichtlijn schrijft voor dat lidstaten ervoor moeten zorgen dat bij het bepalen van de waarde van een woning ten behoeve van het verlenen van een hypothecair krediet aan consumenten betrouwbare normen moeten worden gehanteerd. Ter implementatie van de hypothekenrichtlijn is er, naast de implementatiewet, een concept algemene maatregel van bestuur (hierna: concept besluit) voorbereid. In het concept besluit worden de mogelijkheden voor waardebepaling ten behoeve van het bepalen van de zogenoemde *loan to value* (LTV) geregeld. Voor het bepalen van de waarde van een woning mag na implementatie van de richtlijn gebruikt worden: een door een deskundig taxateur opgemaakt taxatierapport; of ingeval van nieuwbouw, de aanneemsom. Daarnaast wordt de mogelijkheid toegevoegd om een waardebepaling op basis van

[1] Richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (PbEU 2014, L 60).

[2] Kamerstuk 34 292, nr. 8.

kst-34292-12
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

de Wet waardering onroerende zaken of op grond van een vergelijkbare modelmatige waardering te hanteren. In lijn met bovengenoemde motie is deze mogelijkheid beperkt tot minder risicovolle hypotheken.

Modelmatige wijzen van waardebepalingen gaan uit van verschillende objectieve factoren, zoals de ligging, de grootte en het type van de woning. Het voordeel van deze modellen voor consumenten is dat het goedkoper is dan het laten opstellen van een taxatierapport. Het nadeel is dat er geen rekening wordt gehouden met de staat van de individuele woning. Wanneer een woning in een slechte staat verkeert, bestaat er een risico dat de modelmatige taxatie te hoog uitvalt wat tot gevolg kan hebben dan meer geleend kan worden dan de daadwerkelijke waarde van de woning. Om de consument hiertegen te beschermen is tevens in het besluit geregeld dat het kredietbedrag niet meer mag bedragen dan 80% van de waarde van de woning, wanneer een waardebepaling van de woning op modelmatige wijze tot stand is gekomen. Bij een kredietbedrag lager dan 80% van de waarde van de woning wordt voldoende ondervangen dat de staat van de individuele woning kan afwijken van de gemiddelde staat van de woningen met vergelijkbare objectieve factoren. Deze grens is in overleg met de Autoriteit Financiële Markten bepaald en biedt een voldoende mate van bescherming tegen overkreditering. Bovendien geldt, net als bij andere wijzen van waardebepaling, dat gebruik gemaakt moet worden van waarderingen die aan betrouwbare normen voldoen.

De concept algemene maatregel van bestuur is in de ministerraad behandeld en wordt ter advisering aan de Raad van State voorgelegd.

De Minister van Financiën,
J.R.V.A. Dijsselbloem